

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON JANUARY 19<sup>TH</sup>, 2026 AT THE RECREATION HALL**

**Call to order** at 9:40 a.m.

Were in attendance from the Board: France Morin, Jean Garon, Bertrand Provencher, John Bailey  
(recording secretary)

**Roll call**

18 buildings / 18 represented.  
We have quorum.

**Approval of the Agenda – 2026-01-19-511**

Proposed by S. Thériault (G)  
Seconded by B. Pelchat (L)  
Vote result 18 / 18  
Adopted

**Adoption of the meeting minutes of December 15<sup>th</sup>, 2025 – 2026-01-19-512**

Proposed by J. Raby (N)  
Seconded by R. Poulin (E)  
Vote result 18 / 18  
Adopted

**Reading of correspondence**

(copy on file)

Reading of the letter from M. Mayer (M).

**Officers' Reports**

**President – F. Morin**  
(copy on file)

She welcomes shareholders and offers her New Year's greetings.

**Minutes:** She reiterates the importance of the minutes and explains the current method of distributing these documents.

She asks all parties involved in the distribution chain for these important documents to ensure that, in the future, the minutes reach all shareholders of the Ro-Len complex. She concludes by saying that information reduces uncertainty, dispels doubts, and helps our community function better.

**Reception desk:** She thanks Ms. Francine Labrecque for her good work over the past four (4) years at the office and announces her retirement. She also welcomes the new receptionist, Ms. Sarah Worgess.

**Vice-President – J. Garon**  
(copy on file)

**Pets:**

He explains that certain pets are allowed on our complex; pets here refer to companion animals. It is important to understand that all animals we may own are considered pets. However, Florida laws and regulations define more precisely what a pet is.

You have been given an explanatory sheet summarizing these laws.

There are three categories of pets:

- 1- Service animals for people with physical disabilities.
- 2- Service animals for people with mental, psychiatric, sensory, or intellectual disabilities.
- 3- Pets (also known as emotional support animals).

The third category, pets, is not covered.

Public places and housing are not required to accept these animals.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON JANUARY 19<sup>TH</sup>, 2026 AT THE RECREATION HALL**

We currently have the documents signed by each shareholder at the time of purchase of their unit. These documents specify that no animals are allowed. Our sublease agreements also specify that animals are prohibited.

In addition, each corporation must keep a detailed record of the animals in their building. A copy of this record should be sent to Ro-Len Management. A sample record has already been sent to you, but unfortunately there has not been much follow-up on this matter.

**Common areas:**

In this regard, Ro-Len Management has been mandated by the corporations to manage and maintain the common areas. In order to fully understand the issue, it has been decided that discussions will continue in the coming weeks during an informal meeting with representatives from the various corporations. We will attempt to define once and for all the common areas and the areas under the responsibility of each corporation.

**Treasurer – B. Provencher**  
(copy on file)

He explains the financial statements as of December 31<sup>st</sup>, 2025. A copy of the 2026/2027 annual budget will be emailed to shareholders by January 22<sup>nd</sup>. The official presentation to the Council of Presidents is scheduled for January 26<sup>th</sup>. Each corporation must hold its annual meeting (before February 1<sup>st</sup> or October 27<sup>th</sup>, as applicable) and submit its maintenance fee spreadsheet to Ro-Len Management by February 12<sup>th</sup>, 2026.

**Social Club Committee – G. Lavallée**  
(copy on file)

Read her financial report to December 31<sup>st</sup>, 2025.

**Unfinished Business**  
(no unfinished business)

**New Business**  
(no new business)

**Good & Welfare – 2026-01-19-513**

- **A. Cardin (K)** pointed out:

Canadian registration of service animals is not valid in the US.

President's answer: Indeed, the animal must be registered in the US.

- **S. Miron (J)** pointed out:

Training for building presidents is not mandatory because Ro-Len buildings have fewer than three floors.

President's answer: The number of floors is irrelevant; all members of a building council must have completed a training course. It is a matter of acquiring the knowledge necessary for proper functioning.

- **B. Peilchat (L)** asked:

For details on the billing of household waste collection fees.

Treasurer's answer: He explained that the buildings are grouped together by the city and since there are more year-round residents at Ro-Len Lake Gardens, it is more difficult to remove the garbage bins from the weekly collection.

- **R. Martel (R)** asked:

A positive decision regarding the efficiency and salary of the certified manager.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON JANUARY 19<sup>TH</sup>, 2026 AT THE RECREATION HALL**

President's answer: Management assures us that she is doing a good job and that her presence in the position is proof of this, despite the challenges of responding to all the complex questions and administrative procedures.

- G. Marcotte (K) asked:

A justification for repairing the shuffleboard set.

President's and treasure's answer: They explain that one of the two courts was in poor condition and that shareholders had requested that it be repaired so that it could be used for playing. This is a budgeted expense based on demand and maintenance of the facilities, even though use is limited to a small group of players. Improvements to the pétanque court are also planned.

**THERE WILL BE A SPECIAL MEETING ON THE PRESENTATION OF THE BUDGET  
ON MONDAY, JANUARY 26, AT 9:30 A.M. IN THE COMMUNITY HALL.**

**Adjournment - 2026-01-19-514**

Proposed by S. Thériault (G)

Seconded by D. Cournoyer (F)

Adopted (18/18).

Meeting adjourned at 11:32 a.m.

Prepared by:

France Morin  
President

John Bailey  
Recording Secretary

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**COMpte RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS**  
**TENUE LE 19 JANVIER 2026 À LA SALLE COMMUNAUTAIRE**

**Ouverture de l'assemblée** à 9h40 a. m.

Du Conseil étaient présents:

France Morin, Jean Garon, Bertrand Provencher, et John Bailey  
(secrétaire d'enregistrement)

**Présences**

18 Immeubles / 18 étaient représentés.  
Nous avons le quorum.

**Approbation de l'ordre du jour - 2026-01-19-511**

Proposée par S. Thériault (G)

Secondée par B. Pelchat (L)

Résultat du vote 18 / 18

Adoptée

**Adoption du compte-rendu du 15 décembre, 2025 - 2026-01-19-512**

Proposée par J. Raby (N)

Secondée par R. Poulin (E)

Résultat du vote 18 / 18

Adoptée

**Lecture de la correspondance**

(Copie en filière)

Lecture de la lettre M. Mayer (M).

**Rapports des officiers**

**Présidente – F. Morin**

(Copie en filière)

Elle souhaite la bienvenue et offre ses vœux du nouvel an aux actionnaires.

**Procès-verbaux** : elle rappelle l'importance des procès-verbaux et explique la méthode actuelle de diffusion de ces documents.

Demande à tous les intervenants de la chaîne de distribution de ces importants documents de s'assurer qu'à l'avenir les procès-verbaux arrivent entre les mains de tous les actionnaires du complexe de Ro-Len.

Elle conclue en disant que l'information réduit l'incertitude, dissipe les doutes et aide notre communauté à mieux fonctionner.

**Bureau de la réception** : elle remercie madame Francine Labrecque pour le bon travail accomplie depuis les quatre (4) dernières années au bureau, et par la même occasion annonce son départ à la retraite. Elle a également souhaité la bienvenue à la nouvelle réceptionniste madame Sarah Worgess.

**Vice-Président – J. Garon**

(Copie en filière)

**Animaux domestiques** :

Il explique la présence permise de certains animaux domestiques sur notre complexe; par animaux, il est ici question des animaux de compagnie. Il faut bien comprendre que tous les animaux que nous pouvons posséder sont considérés comme des animaux de compagnie.

Cependant, les lois et règlements en Floride définissent d'une façon plus précise ce qu'est un animal de compagnie. On vous a remis une feuille explicative où vous trouverez un résumé de ces lois.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS**  
**TENUE LE 19 JANVIER 2026 À LA SALLE COMMUNAUTAIRE**

On distingue trois catégories d'animaux de compagnie :

- 1- Les animaux d'assistance pour les personnes ayant un handicap physique.
- 2- Les animaux d'assistance pour les personnes ayant un handicap mental, psychiatrique, sensoriel ou intellectuel.
- 3- Les animaux de compagnie (aussi appelés animaux de soutien émotionnel).

**La troisième, les animaux de compagnie, n'est pas couverte.**

**Les lieux publics et les logements ne sont pas tenus d'accepter ces animaux.**

Présentement, nous avons en main les documents signés par chaque actionnaire au moment de l'achat de son unité. Il y est spécifié qu'il n'y a aucun animal toléré. Nos contrats de sous-location spécifient également que les animaux sont interdits.

De plus, chaque corporation doit tenir un registre détaillé des animaux qui sont dans leur bâtiment. Une copie de ce registre devrait être envoyée à Ro-Len Management. Un modèle de registre vous a déjà été envoyé, mais malheureusement il n'y a pas eu beaucoup de suite à ce sujet.

**Les aires communes :**

A ce propos, Ro-Len Management est mandaté par les corporations pour gérer et entretenir les aires communes. Afin de bien comprendre le sujet, il a été prévu que dans les prochaines semaines, une discussion se poursuivra lors d'une réunion informelle avec les représentants les différentes corporations. Nous tenterons d'en arriver à pouvoir définir une fois pour toute les aires communes et les parties sous la responsabilité de chacune des corporations.

**Trésorier – B. Provencher**

(Copie en filière)

Il explique les états financiers au 31 décembre 2025.

Une copie du budget annuel 2026 / 2027 sera envoyé aux actionnaires par courriel d'ici le 22 janvier.

La présentation officielle au Conseil des Présidents est prévue le 26 janvier.

Chaque corporation doit tenir son assemblée annuelle (avant le 1er février ou le 27 octobre, selon le cas) et soumettre sa feuille de calcul des frais de maintenance à Ro-Len Management avant le 12 février 2026.

**Club Social – G. Lavallée**

(Copie en filière)

Elle a lu son rapport financier au 31 décembre 2025.

**Affaires courantes**

(Aucune)

**Questions et commentaires - 2026-01-19-513**

**- A. Cardin (K), fait remarquer :**

L'enregistrement canadien des animaux d'assistance n'est pas valable aux U.S.A.

Réponse de la présidente : en effet, l'animal doit être enregistré aux U.S.A.

**- S. Miron (J), fait remarquer :**

La formation des présidents d'immeuble n'est pas obligatoire, car les immeubles de Ro-Len comptent moins de trois étages.

Réponse de la présidente : aucun rapport avec le nombre d'étages, tous le membres d'un conseil d'immeuble doivent avoir suivi un cours de formation. C'est une question d'acquérir les connaissances nécessaires au bon fonctionnement.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS**  
**TENUE LE 19 JANVIER 2026 À LA SALLE COMMUNAUTAIRE**

- **B. Pelchat (L)**, a demandé :

Des précisions sur la facturation des frais de collecte des ordures ménagères.

Provencher explique que les immeubles sont regroupés par la ville et que,

Réponse du trésorier : comme il y a plus de résidents à l'année à Ro-Len Lake Gardens, il est plus difficile de retirer les poubelles de la collecte hebdomadaire.

- **R. Martel (R)**, a demandé :

Une décision positive concernant l'efficacité et le salaire de la gestionnaire certifiée.

Réponse de la présidente : La direction assure qu'elle fait un bon travail et que sa présence au poste en témoigne, malgré les défis de répondre à toutes les questions complexes et les procédures administratives.

- **G. Marcotte (K)**, a demandé :

Une justification pour la réparation du jeu de « shuffleboard ».

Réponse de la présidente et du trésorier : ils expliquent qu'un des deux terrains était en mauvais état et que des actionnaires avaient demandé sa réfection pour pouvoir y jouer. Il s'agit d'une dépense budgétée basée sur la demande et l'entretien des installations, même si l'utilisation est limitée par un petit groupe de joueurs. Des améliorations pour le terrain de pétanque sont également prévues.

**IL Y AURA UNE RÉUNION SPÉCIALE SUR LA PRÉSENTATION DU BUDGET**  
**LUNDI LE 26 JANVIER À 9.30 A.M. À LA SALLE COMMUNAUTAIRE**

**Ajournement - 2026-01-19-514**

Proposée par S. Thériault (G)

Secondée par D. Cournoyer (F)

Adoptée (18/18).

Levée de l'assemblée à 11.32 a.m.

Préparé par:

  
France Morin  
Présidente

  
John Bailey  
Secrétaire d'enregistrement